

# 資助房折扣吸引 二手居屋價量齊跌 天麗苑綠表價兩月瀉32%

為協助無殼族上車，政府資助房屋接二連三登場，二手綠表盤首當其衝，天水圍天麗苑一伙綠表大單位，僅以275萬元沽出，呎價險守5000元，比去年高位急回逾三成，創2016年後屋苑呎價新低。同時，上半年全港僅錄37宗綠表成交，按月挫27%，業界稱，政府資助房屋折扣率吸引，二手公屋及居屋業主叫價太離地，所以已被市場冷待，今年二手資助房屋造價勢持續調整。

大公報記者 林惠芳

長沙灣及馬頭圍兩個市區資助房相繼亮相，二手資助房屋交投應聲回落。據房委會最新數字，本月上半月，全港暫錄37宗居屋第二市場成交（綠表、未補地價），較上月同期51宗減少27%。剛過去12月，全港居二買賣宗數修訂至241宗，按月下跌10%。

## 東旭苑九個月跌價21%

二手居屋樓價明顯滑落，單幢居屋天麗苑中層06室，實用面積535方呎，原訂於昨天拍賣，拍賣前成功以275萬元獲綠表客承接，呎價5140元，比銀行估價約320萬元平45萬或14%，呎價更創屋苑2016年8月後新低，樓價重返2016年底水平。

據房委會資料，天麗苑去年共錄兩宗居二市場成交，成交呎價均逾7500元，其中一伙實用面積433方呎的中層戶，去年11月以326.8萬元易手，呎價7547元，按今次成交呎價比較，不足兩個月急回32%。

據土地註冊處資料，今次低價沽

本月部分綠表公屋及居屋低價成交			
單位	成交價*	呎價*	備註
天水圍天麗苑中層06室	275萬元	5140元	屋苑2016年8月後呎價新低
筲箕灣東旭苑低層單位	698萬元	10738元	屋苑三房戶2017年5月後首度失守700萬元
藍田康逸苑C座中層02室	630萬元	9692元	比同類三房戶2018年8月造價平11.4%
藍田鯉安苑低層單位	600萬元	9231元	比同類三房戶2018年7月造價平13%
沙田愉翠苑低層單位	480萬元	9284元	比同類單位2018年9月造價平14%
鑽石山鳳德邨中層單位	215萬元	6160元	樓價及呎價均創屋苑綠表近一年新低

註：\*第二市場，未補地價

樓的原業主，早於1997年以65.22萬元買入單位，物業從2013年至2018年期間，共涉12次加按紀錄，金額由5萬至75萬元不等，總貸款額達478萬元，較買入價高出6.3倍。

筲箕灣居屋王東旭苑九個月跌價21%。據房委會最新資料，東旭苑一伙低層三房單位，實用面積650方呎，以698萬元綠表沽出，為三房戶自2017年5月後首度失守700萬元，比低層同呎戶去年四月份造價878萬元，急挫180萬或20.5%，呎價10738元。

東九龍居屋持續尋底。世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，藍田康逸苑C座中層02室，實用面積650方呎，以630萬元綠表易手，呎價9692元。翻查資料，同屋苑一伙中層同呎戶，去年八月綠表造價702萬元，相隔五個月，同類貨賣平11.4%。藍田鯉安苑亦錄低價，據房委會資料，該屋苑一伙實用650方呎的低層三房單位，本月以600萬元綠表賣出，呎價9231元，比同類低層戶去年七月造價690萬

元下跌90萬或13%，重返2017年上半年價位。同時沙田愉翠苑一伙低層實用517方呎單位，本月以480萬元綠表沽出，呎價9284元，比同呎低層戶去年九月造價560萬元，賣平80萬元。

## 鳳德邨呎價6160元一年低

去年屢創公屋王的鑽石山鳳德邨，本月錄兩宗綠表買賣，其中一伙中層實用349方呎單位，造價215萬元，呎價6160元，無論樓價或呎價均創屋苑第二市場近一年新低。不過，新蒲崗采頤花園逆市破頂，消息指，屋苑5座低層E室，實用面積431方呎，近日以530萬元綠表易手，呎價12297元創屋苑綠表新高。

業內人士指出，政府資助房屋折扣率吸引，不少更加位於市區，挾地利優勢，相反，近年不斷爆天價的二手公屋及居屋，多屬高齡樓，業主叫價又十分進取，難免被市場冷待，相信今年二手資助房屋要減價才獲承接，造價難免向下調整。



▶二手資助房屋樓價持續尋底。圖為鑽石山鳳德邨

## 青河坊三寶低估值三成拍賣

【大公報訊】記者林惠芳報道：屯門青河坊上車三寶，連錄兩宗銀主盤，單位分別為利寶大廈及麗寶大廈，拍賣開價低見235萬元起，比銀行估值低近三成。

今次拍賣的銀主盤分別是麗寶大廈11樓A室及利寶大廈11樓D室，實用面積239及234方呎，忠誠拍賣行安排本月30日拍賣，開價均為235萬元，按開價計，麗寶大廈單位每呎開價僅9833元，利寶大廈單位每呎開價10043元。據大型銀行網上估價資料，上述麗寶及利寶大廈銀主盤，估值分別329萬元及336萬元，即開價較估值低近三成。據土地註冊處資料顯示，上述兩伙由同一人於2012年購入，其中麗寶大廈買入價119.8萬元，利寶大廈買入價為128萬元，單位去年曾兩度加按，涉資共140萬元。麗寶大廈本月暫錄一宗二手成交，為低層A室，實用面積239方呎，成交價305萬元，呎價12762元。

## 三盤759伙周六日搶客

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤一手熱門升級，繼中海外(00688)大埔天鑽及新地(00016)馬頭角Downtown 38周大硬撼後，永泰(00369)屯門The Carmel亦上載銷售安排，周日推售118伙，三盤共759伙周六、日搶客，預料是去年三月將軍澳MALIBU兩日推750伙後最多伙數開賣的周末。

## 四盤市場共收約6000票

永泰The Carmel公布銷售安排，已推的三張價單共118伙分層單位，鐵定周日盡推，平均實用呎價11517元，600萬元以下佔103伙，入場價332萬元起，開賣當日不設大手時段，每名買家最多可購三伙，周六（19日）截票。市場消息項目累收逾300票，以118伙計超額認購1.5倍。連同馬頭角Downtown 38及天鑽周六分別推售155伙及486伙，三盤共759伙於周六分途搶客，預料是去年三月MALIBU兩日共推750伙後，最旺的周六日。

信置（00083）大埔逸瓏灣8昨首日接受認購登記，信置營業部聯席董事田兆源表示，昨午二時正式收票，首兩小時已收逾108票，錄得超額認購，佔六成入票者對兩房感興趣，其餘四成鍾情三房。市場消息指，逸瓏灣8截至晚上八時收逾130票，連同上述三盤，綜合市場消息指，四盤共收約6000票。

## 逸理新推15伙呎價累達11%

麗新(00488)夥市建局的筲箕灣逸理一劈再劈。項目加推15伙，實用面積264方呎至386方呎，定價594.4萬元至843.8萬元，呎價21171元至22723元，折實價525.54萬元。大部分單位有減價，個別累積減幅逾11%，劈到高層平過低層。如六樓A室面積386方呎，定價819萬元，呎價21218元，較上張價單曾一度劈價的五樓A室定價830.9萬元減1.4%，若以原價923.2萬元計，累劈11%；另十樓D室面積286方呎，定價625.3萬元，呎價21864元，較上張價單八樓D室定價699.4萬元劈價10.6%。根據銷售安排，周日發售其中12伙。

## 會地何文田地補價逾五億

【大公報訊】記者林志光報道：會德豐地產早約十年前收購的何文田太子大廈地盤，去年底跟政府完成換地協議，補地價接近5.17億元。

太子大廈位於太子道西233至235號，有關換地及補地價磋商於去年年底完成，涉及補地價5.1683億元。該地盤面積約14424方呎，可建樓面約72119萬方呎，即每呎樓面補地價7166元。該地盤附近近年都有項目完成補地價，如信置（00083）發展的前中電亞皆老街總部，去年初完成補地價，每呎樓面約6525元，相較於信置項目，會地項目的補價約半年內再升約10%。

# 麥羅武慈善基金 關愛護老十九載 戊戌歲晚敬老夜

## 大會主席陳振超先生致歡迎詞

麥羅武慈善基金主席麥羅武先生、中聯辦何靖副主任、九龍城區居民聯會首席會長鍾子權先生、加油香港基金主席周佩波先生、各位主禮台的貴賓、各位善長、各位嘉賓、義工、新聞界友好，以及各位哥哥姐姐，大家晚上好！

好開心今晚又與各位老友記見面，一齊共進年夜飯了！誠意的歡迎大家來到此盛會，你們的參與，使大會滿載喜氣、倍添光彩。

大會舉辦這個「戊戌年歲晚敬老聯歡晚宴」不經不覺之間已踏入第19年！規模日漸擴大，節目越益豐富！感謝各界的參與及支持，使大會得以順利舉行。

今晚荷蒙上述幾位主禮人在百忙之中抽空光臨主禮；又獲台上多位貴賓駕臨指導；當然最重要是得到在座千多位哥哥姐姐的貴面出席，令晚宴增光不少。本人謹代表大會向各位致以熱烈歡迎之意！

舉辦敬老晚宴，旨在於歲晚期間向各區長者表示關懷與敬意，以回饋其昔日對社會所作出之貢獻，裨能覺得仍被受到重視，感到暖意，享受一個溫情洋溢、節目與禮物都同樣豐富的團年晚飯。

最後祝在座各位歲晚萬事如意、身壯力健、精神爽利！

多謝各位！

愛心善長功德榜	
<b>全場餐費及禮物包贊助人</b> 耀才證券金融集團有限公司	<b>現場攝影贊助人</b> Ms. Bina Tang
<b>利是贊助人</b> 〔贊助HK\$200,000.00〕 朱黃麗芳慈善基金	<b>報章／舞蹈團贊助人</b> 麥羅武先生
〔贊助HK\$100,000.00〕 陳伯中先生	<b>贊助人</b> 〔贊助HK\$50,000.00〕 吳鑑科先生 郭凌先生 吳錦棠先生
〔贊助HK\$50,000.00〕 楊章桂芝女士	〔贊助HK\$40,000.00〕 陳振超先生
<b>全場米包贊助人</b> 明歌知欽慈善基金有限公司	〔贊助HK\$30,000.00〕 顧鐵華先生 伉儷 顧秋琴女士 徐嶺嘯先生/徐海文小姐
<b>全場拉麵贊助人</b> 味千拉麵香港有限公司 潘嘉聞先生	

<b>壓軸表演嘉賓：男高音 謝芷琳老師</b>	<b>Ms. Rachel Hui / Ms. Katherine Wong / Mr. Ryan Mok</b>
<b>主辦機構：麥羅武慈善基金有限公司</b>	<b>協辦機構：九龍城區居民聯會／加油香港基金</b>
<b>節目司儀：何偉民先生／何邱佩興女士</b>	<b>特別表演嘉賓：紅歌星 黎瑞恩小姐</b>
<b>表演嘉賓：麥羅武先生／麥吳青青女士／明歌知欽</b>	
<b>九龍城區居民聯會首席會長</b>	<b>鍾子權先生</b>
<b>加油香港基金主席</b>	<b>周佩波先生</b>
<b>中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室</b>	<b>劉國強副部長</b>
<b>中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室</b>	<b>何靖副主任</b>
<b>麥羅武慈善基金主席</b>	<b>麥羅武先生</b>
<b>大會主席</b>	<b>陳振超先生</b>
<b>恭請</b>	
<b>假座九龍灣國際展覽中心六樓展覽館三舉行戊戌年歲晚敬老聯歡晚宴</b>	

## 麥羅武慈善基金麥羅武主席感言

歲晚敬老宴已經踏入第19個年頭，這個活動是對一直默默為香港付出的長者給與表揚和關懷！他們過去對香港的興旺成長，辛勤付出，歷盡艱辛，努力不懈，我要向你們致敬！

19年不間斷的持續實在不容易，這全賴由陳振超主席及各方善長、義工給與本會無私的付出，用心的策劃，才能持續為長者老友記藉每年歲晚來臨，一起共享歡欣愉快的一個晚上！我對各位的辛勞付出，表示謝意。

麥羅武慈善基金除歲晚敬老宴外，近年每逢在大的節日前舉辦小型的聯歡宴會，與長者同樂；又參與派飯給弱勢人士；每年在蔡來順主席帶領下籌辦光明行服務，為國內偏遠地區貧苦失明同胞，全免費幫助他們施行白內障復明手術，至今累計有數千名失明患者已經重見光明。又為山區學校，建設多媒體電教室，使年青學子，可走出大山，連接世界，藉此改變命運。

凡此種種，全賴各位善長好友一直的信任、支持及參與，最後祝大家身體健康、事事如意、新春愉快！

鳴謝	
<b>大會顧問</b> 陳振超先生 麥羅武先生 麥吳青青女士	<b>表演製作團隊</b> 節目製作 – KVL Productions Co. Ltd. 節目總監 – Mr. Hugh Wong / Ryan Mok / Frieda Mak 舞台前助理 – Ms. Bina Tang
<b>統籌策劃團隊</b> 活動總指揮 – 蔡來順先生 活動副總指揮 – Mr. Patrick Chan 活動副總指揮 – Ms. Eppie Luk	<b>義工團隊</b> 總指揮 – Ms. Eppie Luk 義工分派指揮 – Ms. Grace Tam 台前指揮 – Ms. Josephine Ng 台前指揮助理 – Ms. Dilys Cheung 義務設計師 – Mr. Ryan Mok
〔贊助HK\$3,000.00〕 譚燕麗小姐	